

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: BenutzerKurzzeichen		23/001/05	25.04.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
FiWA	11.05.2023	Entscheidung öffentlich	
Beschlussvorlage Vorkaufsrecht Grundstück Flst. 4451, Badstraße, Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen			
Bezugsdrucksache 16/041/02.2 , 20/041/01			

Beschlussvorschlag

1. Die Unterzeichnung und Beurkundung einer Abwendungsvereinbarung mit Bauverpflichtung und Ankaufsrecht wird bis spätestens zum 09.06.2023 vorgenommen. Andernfalls übt die Stadt Reutlingen das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB an dem Grundstück Flst. 4451, Badstraße, Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen mit einer Fläche von 1.442 m² zu einem Preis von 685.000,00 € aus.
2. Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts trägt die Stadt Reutlingen die Erwerbsnebenkosten.
3. Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts erstattet die Stadt Reutlingen dem (ursprünglichen) Käufer, falls erforderlich, die Erwerbsnebenkosten.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2023	7.1133.923.00	685.000,00			Kaufpreis Grundstück
2023	7.1133.923.00	49.250,00			Erwerbsnebenkosten
2023	7.1133.923.00	15.000,00			Erstattung der Erwerbsnebenkosten

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Mit Kaufvertrag vom 03.03.2023 wurde das Grundstück Flst. 4451, Badstraße, Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen veräußert.

Um den Bauplatz der Wohnbebauung zuzuführen, soll die Unterzeichnung und Beurkundung einer Abwendungsvereinbarung mit Bauverpflichtung und Ankaufsrecht bis spätestens zum 09.06.2023 vorgenommen werden. Ansonsten soll das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB an dem Grundstück Flst. 4451, Badstraße, Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen mit einer Fläche von 1.442 m² ausgeübt werden (Gesamtsumme: 685.000,00 €). Dieses Vorgehen ist Bestandteil der Maßnahme 2 "Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht" der Wohnungspolitik in Reutlingen.

Begründung

Ausgangslage

Mit Kaufvertrag vom 03.03.2023 wurde das Grundstück Flst. 4451, Badstraße, Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen veräußert. Der Kaufvertrag ging am 09.03.2023 beim Amt für Wirtschaft und Immobilien ein. Entsprechend § 28 Abs. 2 BauGB kann ein Vorkaufsrecht innerhalb drei Monaten (Fassung vom 14.06.2021 - gültig ab 23.06.2021) nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Im vorliegenden Fall läuft die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bis 09.06.2023. Die Anhörung der Vertragsbeteiligten erfolgte mit Schreiben vom 04.04.2023.

Grundstücksdaten

Bei dem Grundstück Flst. 4451, Badstraße handelt es sich um einen Wohnbauplatz (s.g. Baulücke) in einem Wohngebiet im Stadtgebiet Reutlingen.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt 570,00 €/m² (Entwicklungszustand B - baureifes Land; Art der Nutzung WR – Reines Wohngebiet).

Wohnungspolitik in Reutlingen

Im Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 (Beschlussvorlage 16/041/02.2) wurde in der Maßnahme 2 "Aktive Liegenschaftspolitik - Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht" folgender Beschluss gefasst:

"Um verstärkt Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken zu betreiben, wird im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik die Bodenbevorratung vorgebracht. Zur Unterstützung der Bodenbevorratung wird verstärkt auf Vorkaufsrechte als Sicherheits- und Planverwirklichungsinstrumente zurückgegriffen."

Mit der Mitteilungsvorlage 20/041/01 (Wohnungspolitik in Reutlingen: Monitoringbericht) wurde dem Gremium über die weitere Umsetzung der Maßnahme 2 berichtet. Hierbei wurde dem Gremium kundgetan, wie die Verwaltung zukünftig gedenkt, mit dem Thema Vorkaufsrechte sowie Abwendung und Bauverpflichtung umzugehen möchte (nachfolgend Auszug aus Vorlage):

"Da in vielen Fällen das Vorkaufsrecht aufgrund § 27 BauGB abgewendet werden kann, ist die Verwaltung darauf bedacht im Rahmen der Abwendung den Abschluss eines notariell beurkundeten Ankaufsrechtsvertrages zwischen der Stadt Reutlingen und den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke zu vollziehen. Dabei wird ein Ankaufsrecht für die Stadt Reutlingen im Grundbuch eingetragen, das die Bebauung des Grundstücks innerhalb von 5 Jahren ab Bebaubarkeit sichert. Bei ergebnislosem Ablauf der 5-Jahres-Frist kann die Stadt von ihrem Ankaufsrecht Gebrauch machen. Dadurch kann das Ziel der Stadt Reutlingen

Wohnraumbebauung zu ermöglichen und dabei Baulücken zu vermeiden langfristig unterstützt werden."

Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die rechtliche Prüfung hat ergeben, dass für die Stadt Reutlingen ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bebauungsplanänderung Äusserer Breitert Teilgebiet Baulandumlegung“ (rechtsverbindlich seit 29.10.1966) befindet und als Bauplatz in einem reinen Wohngebiet ausgewiesen ist. Primäres Ziel ist zunächst nicht die Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern eine Abwendungsvereinbarung gem. § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB mit der Verpflichtung, den Bauplatz in einem vereinbarten Zeitraum unter Beachtung der kommunalen Innenentwicklung zu bebauen und für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung der Stadt Reutlingen ein dinglich gesichertes Ankaufsrecht einzuräumen. Üblicherweise wird für die Bauverpflichtung eine Frist von 5 Jahren mit einer Verlängerungsoption von 2 Jahren festgelegt. Hierzu befindet sich das Amt für Wirtschaft und Immobilien in Gesprächen mit dem Käufer, um aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage eine angemessene Frist zu definieren.

Aus dem Wertgutachten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergeben sich die nachfolgenden Werte für den Kaufpreis für das Flst. 4451, Badstraße, Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen:

- | | |
|------------------------|--|
| ▪ gem. Kaufvertrag: | 685.000,00 € → 475,04 €/m ² |
| ▪ gem. Bodenrichtwert: | 821.940,00 € → 570,00 €/m ² |
| ▪ gem. Verkehrswert: | 633.000,00 € → 438,97 €/m ² |

Hierdurch ist keine Grundlage für eine Preisreduzierung nach § 28 Abs. 3 BauGB gegeben und der Kaufpreis beträgt 685.000,00 € bei dem Erwerb durch die Ausübung des Vorkaufsrechts. Für den Käufer besteht auch nach der Ausübung des Vorkaufsrechts die Möglichkeit der Abwendung im Rahmen der einmonatigen Widerspruchsfrist.

Empfehlung für das weitere Vorgehen

Die Unterzeichnung und Beurkundung der Abwendungsvereinbarung wird bis spätestens zum 09.06.2023 angestrebt. Erfolgt dies nicht, wird das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB für das Grundstück Flst. 4451, Badstraße, Gemarkung Reutlingen / Flur Reutlingen ausgeübt, um den Bauplatz der Wohnbebauung zuzuführen.

gez. Peter Wilke

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Wertgutachten (nichtöffentlich)